

Årsredovisning

Brf Olympentorget

769617-3124

Styrelsen för Brf Olympentorget får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 15
- Underskrifter	15



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Olympentorget, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Kungsängen i Uppsala på adresserna Tullgarmsgatan 17, 19 och 21 samt Sågargatan 6 A-C.

Föreningen är medlem i Torgets samfällighetsförening samt samfällighetsföreningen Spolen 14-16.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-09-14. Stadgarna har dock uppdaterats efter beslut på ordinarie föreningsstämmor 2018 och 2019. De är dock ännu inte registrerade hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009-01-12.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2007-12-07 fastigheten Kungsängen 23:14 i Uppsala kommun. Efter att fastigheten bebyggts har den deklarerats som färdigställd varvid nybyggnadsår och värdeår fastställts till 2009. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 7-8 våningar inklusive källare. Översta våningen utgörs av en indragen terrassvåning. Byggnaden innehåller 61 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt och 2 lokaler som upplåts med hyresrätt. Byggnadens totalarea uppgår till 7.103 kvm och markarean till 2.818 kvm. Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök
8 st	6 rum och kök

Bostädernas area uppgår till ca 5.716 kvm.

Den totala lokalarean uppgår till 1.387 kvm och består av varmgarage i källarplanet (1.234 kvm) samt två kommersiella lokaler i markplan (153 kvm). I markplanen finns även en tvättstuga samt bastu för medlemmarnas nyttjande.

Garaget disponeras med två andra föreningar i området. Föreningen har 48 st garageplatser varav 8 st med elladdstolpe. Samtliga garageplatser har hyrts ut till Skanska under en period av 10 år från färdigställandet. Skanska har i sin tur hyrt ut platserna till medlemmarna i föreningen. Fr.o.m. 2019-03-01 har föreningen själv tagit över ansvaret och uthyrningen av garageplatserna. I källarplanet finns även cykelförråd och lägenhetsförråd.

I de kommersiella lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Area	Hyrestid
Nagelvård	73	2023-03-31
Sushirestaurang	80	2021-07-31

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 148.957.000 (f.g. år 120.378.000) kr, varav markvärdet motsvarar 50.557.000 (f.g. år 34.378.000) kr och byggnadsvärdet 98.400.000 (f.g. år 86.000.000) kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att föreningens fastighet är i gott skick.

Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att, till fonden för yttre underhåll, avsätta minst 30 kr per kvm bostadsarea för föreningens hus. Detta motsvarar 171.480 kr per år. För att bygga upp en fond för yttre underhåll har styrelsen beslutat att föreslå stämman att avsättning görs med ett högre belopp, vilket har satts till 60 kr per kvm eller 342.960 kr per år.

Styrelsen har upprättat en grov underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen utgör grund för årsvis budget. Syftet med planen är att med en god framförhållning och utförda åtgärder i ett tidigt skede begränsa eventuella skador och därmed kostnader för föreningen. Då föreningens byggnad relativt nyligen är uppförd finns inget större underhåll de närmaste åren.

Under år 2017 genomfördes stamspolning samt byte av luftfilter i samtliga bostäder. Därtill gjordes sockelrenovering på Sägargatan och portal målades.

Under 2018 installerades LED-belysning. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes i bostäder och lokaler. Brister i köksventilation uppmärksammades därvid. Föreningen bytte även luftfilter i samtliga bostäder under 2018. Därtill skedde montering av brytskydd på 8 dörrar.

Under 2019 har de brister som uppmärksammades avseende köksventilationen i bostäderna vid OVK:n 2018 åtgärdats. Därtill har även OVK skett i garaget. Inköp och byte har gjorts av luftfilter. Armaturer har bytts ut i tvättstuga och soprum. Ytterligare brytskydd har monterats på dörrar. Taken i hissarna har kompletterats med inbyggda spotlights. I garaget har ytterligare fem elladdstationer anordnats. Föreningen har nu totalt tillgång till 8 elladdstationer. Byte av sand har skett i sandlåda. Slutligen har marken på innergården uppgraderats genom anläggning av uteplats som delas med de två grannföreningarna.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förandet av föreningens lägenhetsförteckning. För den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel och markskötsel finns avtal med Riksbyggen. För städning har Homemaid Uppsala anlitats.

Övriga avtal med leverantörer:

Hisservice	Otis
Avtal lås/nycklar	Certego
TV/bredband	Telia
El och fjärrvärme	Vattenfall
Vatten	Uppsala Vatten
Avfallshantering	Uppsala Vatten och Returpappercentralen

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Gunnar Hjärtström	Ledamot, ordförande
Erlend Jansson	Ledamot, sekreterare
Torbjörn Härlin	Ledamot, kassör
Stefan Gunstad	Ledamot
Maria Lindén	Ledamot
Göran Andersson	Suppleant
Gunnar Danielsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt avseende föreningsangelägenheterna. Representanter ur styrelsen har under året även deltagit vid möten i Torgets och Spolen 14-16:s samfällighetsföreningar.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

BOREV Revision AB

Huvudansvarig: Tomas Ericson, auktoriserad revisor

Valberedning

Cristina Grenholm

Frauke Fichtner

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är god. Vid en första anblick på resultaträkningen kan dock intrycket vara ett annat. Fr.o.m. 2014 har föreningen blivit tvungen att göra avskrivningar på byggnaden med 1 % per år, vilket medför en bokföringsmässig kostnad på 1.507.800 kr per år. Tidigare användes en progressiv avskrivningsplan där avskrivningarna startade på en relativt låg nivå för att sedan öka med en tänkt inflation från år till år. Detta är inte längre tillåtet enligt god redovisningssed.

Avskrivningen som nu måste göras innebär dock inget utflöde av likvida medel från föreningen utan utgör en tänkt värdeminskning av byggnaden. Detta medför att föreningen kan visa ett stort underskott resultatmässigt men samtidigt ändå bygga upp en stor kassa alternativt amortera på fastighetslånen.

Under 2019 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på ca 1.158 tkr. Föreningens likvida medel, d.v.s. kassa/bank, har under samma period minskat med endast 13 tkr. Då har planerat underhåll och större ventilationsåtgärder genomförts till en kostnad om ca. 730 tkr och 480 tkr amorterats på lånen. I en bostadsrättsförening är det viktigaste att de likvida medlen är tillräckliga för att kunna finansiera föreningens löpande drift- och kapitalkostnader, underhåll samt amorteringar på föreningens lån.

En negativ sida avseende föreningens ekonomi är att föreningen har lån på 47.055 tkr. Detta gör föreningen känslig för förändringar av räntan. De senaste åren har räntan legat på en mycket låg nivå. Styrelsen har också valt att vara försiktig och därför binda den största delen av lånen på nivåer som garanterar låga räntekostnader flera år framöver. I och med att föreningen inte har något större planerat underhåll de kommande åren finns utrymme för att amortera av extra på de lån som kommer att villkorsändras de närmaste åren och därigenom också minska sårbarheten för framtida räntehöjningar.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 47.055.000 kr och är fördelade på tre lån med olika tidpunkter för villkorsändring. Ett av lånen har Swedbank Hypotek som kreditgivare och två av lånen har Stadshypotek som kreditgivare. Mer information om räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not avseende övriga skulder till kreditinstitut.

Föreningens skattesituation

Enligt gällande skatteregler betalar föreningen halv fastighetsavgift för bostäderna t.o.m. 2019. Därefter kommer full fastighetsavgift att betalas. Föreningen är även skyldig att årligen betala fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokaler. Fastighetsskatt betalas enligt nu gällande regler med 1 % av taxeringsvärdet som fastställts för lokaldelen.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för verksamhetslokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom de större underhållsåtgärder som har beskrivits under rubriken fastighetens tekniska status har även en del mindre reparationsarbeten utförts.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 100 (f.g. år 100) medlemmar fördelade på 61 bostadsrätter. Under året tillkom 4 nya medlemmar medan 4 medlemmar beviljades utträde vid avflyttning. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 1 (f.g. år 5) överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 33.558 (f.g. år 34.688) kr.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden ska hyras ut i andra hand. Föreningen har i enlighet med stadgarna rätt att ta ut en avgift vid godkänd andrahandsuthyrning.

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgiften.

Föreningen har under året inte haft några anställda.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 306	4 090	4 322	4 342	4 565
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 158	-851	-555	-911	-731
Soliditet %	72	73	72	72	72
Eget kapital, tkr	127 213	128 371	129 222	129 776	130 687
Taxeringsvärde, tkr	148 957	120 378	120 378	120 378	120 538
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	538	493*	538	538	633
Hyresintäkt kr/kvm hyreslokalsarea lokaler (exkl. garage)	1 796	1 816	1 903	1 685	-
Elkostnad kr/kvm bostadsarea	73	69	71	68	71
Värmekostnad kr/kvm bostadsarea	83	82	81	74	63
Vattenkostnad kr/kvm bostadsarea	31	27	21	24	22
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 494	1 507	1 940	2 340	1 888
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	47 055	47 535	48 515	49 958	50 388
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	8 232	8 316	8 488	8 740	8 815
Lån per kvm totalarea vid årets utgång, kr	6 625	6 692	6 830	7 033	7 094
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	31,59	39,49	40,30	41,50	41,80
Genomsnittlig skuldränta %	0,98	0,98	1,70	2,31	3,08
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	48	48	48	48	48
Anspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-28	-11	0	-14	-10
Antal överlåtelse	1	5	4	4	9
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	33 558	34 688	38 856	-	-

* Att årsavgift kr/kvm för bostäderna var lägre 2018 förklaras av att en månad var avgiftsfri.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	129 425 000	1 897 917	-2 101 064	-850 902
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-850 902	850 902
Reservering yttre fond		342 960	-342 960	
Anspråktagande yttre fond		-200 639	200 639	
Årets resultat				-1 157 674
Belopp vid årets utgång	129 425 000	2 040 238	-3 094 287	-1 157 674

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	-3 094 287
Årets resultat	-1 157 674
Summa	-4 251 961

<i>Förslag till disposition:</i>	
Reservering fond för yttre underhåll	342 960
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-536 620
Balanseras i ny räkning	-4 058 301
Summa	-4 251 961

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 306 178	4 090 092
Övriga rörelseintäkter		0	11 646
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 306 178	4 101 738
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-3 072 385	-2 563 741
Övriga externa kostnader	5	-204 993	-191 797
Personalkostnader	6	-142 612	-144 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 580 978	-1 580 978
Summa rörelsekostnader		-5 000 968	-4 480 592
Rörelseresultat		-694 790	-378 854
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		357	621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 241	-472 669
Summa finansiella poster		-462 884	-472 048
Resultat efter finansiella poster		-1 157 674	-850 902
Resultat före skatt		-1 157 674	-850 902
Årets resultat		-1 157 674	-850 902

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	173 222 200	174 730 000
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	8, 9	373 785	446 963
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>173 595 985</i>	<i>175 176 963</i>
Summa anläggningstillgångar		173 595 985	175 176 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		365 969	4 520
Övriga fordringar		109 073	187 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 909	106 027
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>607 951</i>	<i>297 577</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 493 691	1 506 587
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 493 691</i>	<i>1 506 587</i>
Summa omsättningstillgångar		2 101 642	1 804 164
SUMMA TILLGÅNGAR		175 697 627	176 981 127

Handwritten signature

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 425 000	129 425 000
Fond för yttre underhåll		2 040 238	1 897 917
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>131 465 238</i>	<i>131 322 917</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 094 287	-2 101 064
Årets resultat		-1 157 674	-850 902
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 251 961</i>	<i>-2 951 966</i>
Summa eget kapital		127 213 277	128 370 951
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	46 575 000	46 555 000
Summa långfristiga skulder		46 575 000	46 555 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	480 000	980 000
Leverantörsskulder		537 560	228 365
Skatteskulder		196 066	188 385
Övriga skulder		134 321	177 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		561 403	480 771
Summa kortfristiga skulder		1 909 350	2 055 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 697 627	176 981 127

Handwritten signature

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på de ursprungliga anskaffningsvärdena och beräknade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	5-10	10-20
Inventarier, verktyg och installationer	20	50

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	3 073 408	2 817 290
	Hysesintäkter lokaler	274 829	277 827
	Hysesintäkter garage	577 125	635 056
	Hysesintäkter förråd	125 750	123 250
	Elavgifter bostäder	255 005	235 104
	Avgifter för andrahandsuthyrning	0	1 517
	Öresutjämning	61	48
	Summa	4 306 178	4 090 092

Årsavgifter bostäder är högre än föregående år beroende på att en månad var avgiftsfri för samtliga medlemmar under 2018. Hysesintäkter för garageplatserna har varit lägre 2019 än 2018. Detta beroende på att föreningen tog över garaget i egen regi fr.o.m. 2019-03-01. Tidigare hyrdes garaget ut till Skanska som i sin tur hyrde ut garageplatser till boende.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2019	2018
	Tvättstuga	10 022	9 196
	Dörrar och lås invändigt	10 083	27 636
	Bastu/relax	0	17 325
	Hyseslokaler	0	17 352
	VA	0	6 625
	Ventilationssystem	195 792	5 997
	Elinstallationer	0	3 191
	Värmesystem	12 385	0
	Hissar	0	38 139
	Övriga installationer	4 415	4 904
	Dörrar	11 008	0
	Planteringar, träd och buskar	1 688	1 542
	Hårdgjorda markytor	16 700	0
	Summa	262 093	131 907

Reparation av ventilationssystem avser åtgärder efter anmärkningar vid OVK föregående år.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2019	2018
VA		0	13 881
Ventilation		50 481	27 298
El		13 501	99 485
OVK		3 338	41 169
Dörrar		13 161	18 806
Hissar		75 000	0
Elladdstationer i garage		156 574	0
Lektyr		4 847	0
Uteplats		219 718	0
Summa		536 620	200 639

Ventilation utgörs av inköp av luftfilter till lägenheterna och underhåll el avser byte av två armaturer. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes i bostäder och lokaler under 2018. Under 2019 har OVK även slutförts i garaget. Ytterligare brytskydd har monterats på dörrar. Taken i hissarna har kompletterats med inbyggda spotlights. I garaget har fem elladdstationer anordnats. Byte av sand har skett i sandlåda. Slutligen har marken på innergården uppgraderats genom anläggning av uteplats som delas med de två grannföreningarna.

Styrelsen föreslår i resultatdispositionen att föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats för årets kostnader för planerat underhåll enligt ovan.

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel		56 863	55 402
Städning		122 927	113 504
Hissar, besiktning och serviceavtal		21 169	38 422
Övriga serviceavtal		13 563	13 167
Samfällighetsavgifter		206 331	225 919
El		515 022	489 463
Uppvärmning		586 599	584 339
Vatten		221 880	188 623
Avfallshantering		103 314	95 948
Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg		65 779	64 137
TV/bredband		244 187	235 948
Bevakningskostnader		9 095	0
Hyra garageplatser för vidareuthyrning		5 406	31 795
Fastighetsskatt lokaler		59 570	53 780
Fastighetsavgift bostäder		41 968	40 748
Summa		2 273 673	2 231 195

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 724	11 086
	Kontorsmaterial	699	0
	Hemsida/webbhotell	8 670	1 332
	Revisionsarvode	18 000	19 825
	Möteskostnader	58 453	64 548
	Ekonomisk förvaltning	73 951	70 324
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	15 348	0
	Övriga administrationskostnader	400	800
	Bankkostnader	2 160	4 134
	Föreningsavgifter	6 120	6 000
	Övriga externa kostnader	6 449	12 970
	Lämnade bidrag och gåvor	3 019	779
	Öresutjämning	0	-1
	Summa	204 993	191 797

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser en skrivare, trädgårdsredskap, lekutrustning samt fjärrkontroller till garaget.

Möteskostnader avser kostnader i samband med föreningsstämma samt kostnader i samband med styrelsemöten. Styrelsen har vid föreningsstämma beviljats ett bestämt styrelsearvode. Viss del av detta arvode har använts till förtäring i samband med styrelsemöten. För denna kostförmån har sociala avgifter erlagts av styrelserepresentanterna. Alla kostnader ryms inom det belopp som föreningsstämman beviljat som styrelsearvoden.

Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar, avser arbete med att lägga upp samtliga garageplatser och upprätta nya bilplatsavtal i samband med att hyresavtalet med Skanska avslutades per 2019-02-28.

Not 6	Arvoden och personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	111 000	111 000
	Sociala avgifter enligt lag	31 612	33 076
	Summa	142 612	144 076

Enligt stämmobeslut har styrelsearvodet beviljats att uppgå till 4 prisbasbelopp, vilket för 2019 motsvarar 186.000 kr.

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	150 780 000	150 780 000
	Utgående anskaffningsvärde byggnad	150 780 000	150 780 000
	Ingående avskrivningar byggnad	-8 270 000	-6 762 200
	Årets avskrivningar	-1 507 800	-1 507 800
	Utgående avskrivningar byggnad	-9 777 800	-8 270 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 220 000	32 220 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	32 220 000	32 220 000
	Redovisat värde	173 222 200	174 730 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 148.957.000 kr. Bostädernas taxeringsvärde uppgick till 143.000.000 kr och lokalernas taxeringsvärde till 5.957.000 kr. Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 8	Ombyggnad av uppvärmningssystem	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	431 179	431 179
	Utgående anskaffningsvärden	431 179	431 179
	Ingående avskrivningar	-344 943	-301 825
	Årets avskrivningar	-43 118	-43 118
	Utgående avskrivningar	-388 061	-344 943
	Redovisat värde	43 118	86 236

Ombyggnationen av uppvärmningssystemet gjordes 2011 och skrivs av över 10 år.

Not 9	Ombyggnad av soprum till bastu	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	601 209	601 209
	Utgående anskaffningsvärden	601 209	601 209
	Ingående avskrivningar	-240 482	-210 422
	Årets avskrivningar	-30 060	-30 060
	Utgående avskrivningar	-270 542	-240 482
	Redovisat värde	330 667	360 727

Ombyggnationen gjordes 2011 och skrivs av över 20 år.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	96 224	96 224
	Utgående anskaffningsvärden	96 224	96 224
	Ingående avskrivningar	-96 224	-96 224
	Utgående avskrivningar	-96 224	-96 224
	Redovisat värde	0	0

Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank Hypotek, villkorsändring 2019-09-25, ränta 0,512 %	0	12 575 000
	Swedbank Hypotek, villkorsändring 2020-09-25, ränta 0,988 %	12 475 000	0
	Stadshypotek, villkorsändring 2020-07-30, ränta 0,99 %	20 750 000	20 950 000
	Stadshypotek, villkorsändring 2021-09-30, ränta 1,08 %	13 830 000	14 010 000
	Kortfristig del av lån (amorteringar inom ett år)	-480 000	-980 000
	Summa	46 575 000	46 555 000

Ett av lånen villkorsändrades per 2019-09-25. Lånets ränta är kopplat till Stibor 3 mån med ett påslag om 0,89 %.

Löpande amorteringar sker sedan 2017 årligen med 480.000 kr. Därtill har styrelsen under 2018 gjort en extraamortering om 500.000 kr.

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 700 000	53 700 000
	Summa ställda säkerheter	53 700 000	53 700 000

21 *GP*

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 17 / 4 - 2020



Gunnar Hjertström



Torbjörn Härlin



Maria Lindén



Erland Jansson



Stefan Gunstad

Vår revisionsberättelse har lämnats 23 april 2020

Borev Revision AB



Tomas Ericson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olympentorget, org.nr 769617-3124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olympentorget för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Olympentorget för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 23 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor